

◆ 서울특별시고시 제2025-145호

망우1구역 공공재건축사업 정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정(변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-215호(2011.07.28.)로 정비구역 지정 및 지형도면 고시된 망우1 주택재건축 정비구역에 대하여 2024년 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.11.26.) 심의(수정가결)를 거쳐 망우1 공공재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 20일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	구역의 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	망우1 주택재건축정비구역	망우동 178-1번지 일대	25,109.6	-	25,109.6	-
변 경	망우1구역 공공재건축정비구역		25,109.6	-	25,109.6	-

※ 변경사유 : 망우1구역 공공재건축 정비계획 수립에 따른 정비구역 명칭 변경

2. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,109.6	-	25,109.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	5,080.7	감) 2,712.8	2,367.9	9.4	-
	도 로	4,230.7	감) 2,902.8	1,327.9	5.3	-
	공공청사	-	증) 1,040.0	1,040.0	4.1	-
	공 원	850.0	감) 850.0	-	-	-
획 지	소 계	20,028.9	증) 2,712.8	22,741.7	90.6	-
	획지1	20,028.9	증) 2,712.8	22,741.7	90.6	공동주택 및 부대복리시설

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 128.22% ⇒ (4,647.07억 - 3,349.9억) / 1,011.7억 × 100 = 약 128.22% - 총수입 추정 : 4,647.07억 - 총지출 추정 : 3,349.9억 ※ (순공사비 포함 약 7,950,000원/3.3㎡) - 종전자산총액 추정 : 1,011.7억				
개별 종전 자산 추정액	단독주택 소유자 : 2024 개별공시시가에 토지가격 보정률을 곱한 토지가격에 건물 추정가격을 합산함.				
	용도지역		접면도로	종전자산 추정액(원/㎡)	
	2종일반주거지역		소로변	약 4,000,000 ~ 4,500,000	
			세로(가)	약 3,600,000 ~ 4,000,000	
			세로(불)	약 2,400,000 ~ 3,400,000	
	※ 건물 단가는 한국부동산원 건물신축단가표(2023) 기준, 원가법 감가수정하여 평가하였음				
	공동주택 소유자 : 2023년 공동주택 공시가격에 공동주택가격 보정률을 곱하여 추정함.				
	공급면적(㎡)		세대수	부동산테크 시세하한(원)	
	93.43		12	463,400,000 ~ 485,800,000	
	91.48		30	376,600,000 ~ 411,600,000	
80.78		59	352,800,000 ~ 389,200,000		
76.9		3	338,800,000 ~ 358,400,000		
75.53		54	338,800,000 ~ 420,000,000		
68.15		54	305,200,000 ~ 322,000,000		
53.78		20	235,200,000 ~ 261,800,000		
계		232세대	-		
※ 공급평당 약 1,400만원~1,800만원 수준임, ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함					
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	
	60.06㎡형	5.57억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(128.22%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	
	86.13㎡형	6.95억			
	102.24㎡형	7.86억			
	112.91㎡형	8.26억			
	138.92㎡형	9.68억			
근생 시설 종후 자산 예상 분양가	인근 아파트단지 내 상가 및 신축 근린생활시설의 시세 및 분양가 수준을 기준으로 추정				
	구분		공급면적(㎡)	예상 일반분양단가(원/공급㎡)	예상 일반분양가(천원)
	근생-1	지하1층	193.4934	6,200,000	1,199,659
		지하2층	349.9942	6,200,000	2,169,964
	근생-2	지하1층	255.3104	5,580,000	1,424,632
	합계		798.7980	-	4,794,255
	※ 작성시점 현재 설계 내용을 바탕으로 근생 동의 위치를 확정하였으며, '근생-1' 동의 지하1층과 지하2층 모두 도로에 접하는 현황 1층임을 반영하여 산정				

- ※ 상가 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 금액으로, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.
- ※ 상가 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.
- ※ 상가 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.
- ※ 상가 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	25,109.6	-	25,109.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	25,109.6	감) 22,741.7	2,367.9	9.4	-
제3종일반주거지역	-	증) 22,741.7	22,741.7	90.6	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	면 적(㎡)		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변경후		
-	망우동 178-1번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	22,741.7	주택공급 확대 및 쾌적한 주거환경 조성을 위해 공동주택 획지 용도지역 상향

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산 도로	86	망우동 178-1	망우동 178-1	일반 도로	-	중량구 고시 제2009-43호 (2009.09.30.)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	86	망우동 178-1	망우동 178-1	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	2	12	집산 도로	-	망우동 535-1	망우동 535-1	-	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-
변경	중로	2	A	15	집산 도로	-	망우동 535-1	망우동 535-1	-	-	-	-
기정	소로	1	1	10	국지 도로	232	망우동 537-2	망우동 178-86	일반 도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-
변경	소로	2	A	8	국지 도로	86	망우동 537-2	망우동 178-79	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	3	10	국지 도로	132	망우동 535-1	망우동 146-41	일반 도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-
변경	소로	1	B	10	국지 도로	31	망우동 535-1	망우동 146-41	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지 도로	106	망우동 178-79	망우동 178-1	일반 도로	-	-	도로 입체결정
폐지	소로	1	2	10	국지 도로	47	망우동 178-86	망우동 178-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	소로1-A	• 폭원 변경 - B = 12m → 10m - L = 86m → 86m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 폭원 축소
중로3-2	중로2-A	• 폭원 변경 - B = 12m → 15m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 폭원 확폭
소로1-1	소로2-A	• 폭원 및 연장 변경 - B = 10m → 8m - L = 232m → 86m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 폭원 및 연장 축소
소로1-3	소로1-B	• 연장 변경 - L = 132m → 31m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 연장 축소
-	소로3-A	• 도로 신설 - B = 7m - L = 106m	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설(입체결정)
소로1-2	-	• 도로 폐지	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지

○ 도로 입체적 도시계획시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	규 모	비 고
신설	소로 3-A	도로	망우동 178-79번지 일대	길이	106m	-
				폭	7m	
				높이	-1.5m ~ 지상전체	
				면적	905.5㎡	

나. 주차장 결정 조서(신설)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	공영 주차장	망우동 178-83번지 일대	-	증) 840.0	840.0 (수평투영면적)	-	입체적 결정

※ 주차장의 위치는 '제12차 도시계획 수권분과위원회 조건사항'에 따라 정비구역 남측 공공청사와의 연계 배치를 검토하여 건축배치계획 개선(안)에 대한 수권분과위원회 보고 및 통합심의를 통해 확정할 예정임

○ 주차장 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 신설 : 840.0㎡	• 공공청사 이용객 및 인근 주차문제 해소를 위한 공영주차장 계획

○ 주차장 입체적 도시계획시설 결정 조서

구 분	시설명	위 치	구분	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	망우동 178-83번지 일대	수평투영 면적	-	증) 840.0	840.0 (수평투영면적)	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
			높이(층)	-	증) 지하2층	지하2층		

※ 주차장의 위치는 '제12차 도시계획 수권분과위원회 조건사항'에 따라 정비구역 남측 공공청사와의 연계 배치를 검토하여 건축배치계획 개선(안)에 대한 수권분과위원회 보고 및 통합심의를 통해 확정할 예정임

다. 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	공원	소공원	망우동 146-18번지 일대	850.0	감) 850.0	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 폐지 : 850.0㎡	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 소공원 폐지

라. 공공청사 결정 조서(신설)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사	-	망우동 146-41번지 일대	-	증) 1,040.0	1,040.0	-	-

○ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 : 1,040.0㎡	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역 내 공공청사 신설

○ 건축물 범위 결정 조서

도면표시 번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	공공청사	60% 이하	200% 이하	-

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	설치기준	법정면적	비고
공동 이용 시설	경로당	확지1	347.0	500~1,000세대 미만	330㎡ 이상	공공 개방
	어린이집		492.0	1,000세대 미만: 세대당 0.1인*6.6㎡ 이상	383.46㎡ 이상	
	작은도서관		214.5	500~1,000세대 미만	158㎡ 이상	
	주민운동시설		193.2	500세대 이상 설치	-	
	다함께돌봄센터		115.7	500세대 이상 설치	66.0㎡ 이상	
	어린이놀이터		799.0	300~1,000세대: 200㎡ + (세대수×1) 이상	781.0㎡ 이상	
	주민공동시설		2,870.7	-	-	
	지역공동체지원센터		207.0	500~1,000세대 미만	100.0㎡ 이상	
	지역문화센터		190.8	500~1,000세대 미만	90.0㎡ 이상	
	소 계		5,429.9	-	-	
관리사무소			137.6	10㎡ + (세대수-50) × 0.05㎡ 또는 100㎡	36.55㎡ 이상	
경비실			47.0	-	-	

※ 향후 통합심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

※ 어린이집(국공립), 지역문화센터 및 지역공동체지원센터는 중량구에 무상 임대

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(등)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	망우1 주택재건축 정비구역	25,109.6	획지1	20,028.9	망우동 178-1번지 일대	53	-	-	53	-	-
변경	망우1 공공재건축 정비구역	25,109.6	획지1	22,741.7	망우동 178-1번지 일대	53	-	-	53	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	망우1 주택재건축 정비구역	25,109.6	획지1	20,028.9	망우동 178-1일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	205.61 이하	227.01 이하	38.5m이하 (최고 13, 평균 12층이하)	-
변경	망우1구역 공공재건축 정비구역	25,109.6	획지1	22,741.7	망우동 178-1일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	253.68 이하	271.35 이하	80m이하 (25층이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	• 규모별 주택건설비용									
		전용면적(㎡)		세대수(임대)		비율(%)		비 고			
		계		420		100.00		-			
		85㎡이하	60㎡이하	133		31.67		소형주택 : 26세대			
			60㎡ ~ 85㎡이하	189		45.00		-			
		85㎡ 초과		98		23.33		-			
		- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용 : 76.67%									
	변경	• 규모별 주택건설비용									
		구 분	세대수	분양	공공임대/분양			비율 (%)			
					공공임대 (공공기여)	법적상한용적률완화					
공공임대						공공분양					
계		581	527	30	12	12	100.0				

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
			85㎡ 이하	60㎡이하	182	139	23	10	10	31.3	
				60㎡ ~ 85㎡이하	349	338	7	2	2	60.1	
			85㎡ 초과		50	50	-	-	-	8.6	
			- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 - 국민주택규모 주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ※ 법적상한용적률 적용에 따른 국민주택규모 주택의 규모 및 세대수는 통합심의를 통해 확정								
심의완화 사항	기정	• 예정법적상한용적률 : 227.01% • 기부채납에 의한 높이 완화 : 1.5D → 1.66D = 1.5D × (1 + 2,774.3㎡ / 25,109.6㎡) = 1.66D									
	변경	• 법적상한용적률 : 271.35% • 특별건축구역 채광방향·높이제한 완화									
건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	• 대지 및 도로 경계부분 : 3m ※ 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지									
	변경	• 대지 및 도로 경계부분 : 3m ※ 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지									

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(24.9.26.)」 변경 적용

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 통합심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

※ 통합심의 시 특별건축구역 지정에 따른 구역 내 완화 사항 등에 대해서는 「양우1구역 공공재건축 사전기획서」를 준용함

나. 용적률 계획

구 분		산정내용												
토지 이용 계획	구역 면적 (㎡)	획지 (공동 주택) (㎡)	신설 정비기반시설 (㎡)				신설 기반 시설 내 국·공 유지 (㎡)	용도 폐지 되는 국·공 유지 (㎡)	유상 매입 면적 (㎡)	정비기반시설 외 기반시설 등 면적(㎡)				
			소계	토지 (도로)	건축물 대지 지분 (주차장)	건축물 환산 부지 면적 (주차장)				소계	토지 (공공 청사)	건축물 대지 지분 (임대 주택)	건축물 환산 부지 면적 (공공 청사)	건축물 환산 부지 면적 (임대 주택)
	25,109.6	22,741.7	1,638.4	1,327.9	182.9	127.6	44.1	2,102.6	508.3	2,315.4	1.6	932.4	264.2	1,117.2
공공시설부 지 제공면적 (순부담)		• 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 - 용도폐지 되는 국·공유지 면적 + 유상매입 면적 + 정비기반시설 외 기반시설 등 면적 = 1,638.4㎡ - 44.1㎡ - 2,102.6 + 508.3㎡ + 2,315.4㎡ = 2,315.4㎡ • 순부담율 = (순부담면적 ÷ 획지면적) × 100% = (2,315.4㎡ ÷ 22,741.7㎡) × 100% = 10.18% ※ 순부담 비율은 획지면적(종상향 면적) 22,741.7㎡ 대비 비율임												
건 축 물 기 부	임대 주택	• 임대주택 제공 면적 = 2,049.6㎡ (① + ②) ① 환산부지 면적 = 임대주택 연면적(㎡) × 기본형건축비(지상/지하 차등적용) ÷ 부지가액(원/㎡) = ((2,693.40㎡ × 1,998,333.08원/㎡) + (1,485.25㎡ × 917,272.73원/㎡)) ÷ 6,037,190원 = 1,117.2㎡												

구 분		산정내용		
채 납		구 분	내 용	비 고
		연면적	4,178.65	· 단위세대(45형,59형,74형,84형) 연면적 × 세대수
		기본형 건축비	지상 1,998,333.08원/㎡ 지하 917,272.73원/㎡	· 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 적용 ※ 부가가치세 면세된 단가 적용 ※ 건축물 기부채납 위치(지상,지하)에 따른 건축비 차등 적용
		부지가액	6,037,190원	· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「토지이용 연도별 개별공시지가(㎡)당」 2023년 기준 적용 ※ 총 54개 필지 중 자목상 도로 6개 필지 제외 (146-4도, 146-5도, 146-11도, 146-30도, 146-35도, 178-79도)
		총 공사비	6,744,699,535.36원	· 기본형건축비(지상/지하) × 연면적
		환산부지	1,117.2㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액
	공공 청사	② 대지지분 = 임대주택 공급연면적(㎡) ÷ 대지지분 산정용 연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡) = 2,498.53㎡ ÷ 60,941.9㎡ × 22,741.7㎡ = 932.4㎡		
		· 공공청사 환산부지 면적 = 공공청사 제공 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 452.0㎡ × 3,530,000원 ÷ 6,037,190원 = 264.2㎡		
		구 분	내 용	비 고
		연면적	452.0㎡	· 계획 연면적 - 현재 청사연면적 - 중량구 공유재산 처분금액 환산 연면적 ※ 현재 청사연면적 : 원인자부담(조합비용 투입), ※ 중량구 공유재산 처분면적(토지)을 공공청사 연면적(건축물)과 교환
		공공건축물 건립 공사비	3,530,000원/㎡	· 「서울시 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 적용 - 복합청사(대형청사) : 3,000㎡~4000㎡ ※ 부가가치세 면세된 단가 적용
		부지가액	6,037,190원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용
		총 공사비	1,595,422,446원	· 공공건축물 건립 공사비 × 연면적
		환산부지	264.2㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액
	공영주 차장	· 공영주차장 제공 면적 = 310.5㎡ (① + ②) ① 환산부지 면적 = 공영주차장 연면적(㎡) × 기본형건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 840.0㎡ × 917,273원 ÷ 6,037,190원 = 127.6㎡		
		구 분	내 용	비 고
		연면적	840.0㎡	-
		기본형 건축비	917,273원/㎡	· 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 지하층건축비 적용 ※ 부가가치세 면세된 단가 적용
		부지가액	6,037,190원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(3,018,595원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용
		총 공사비	777,509,091원	· 기본형건축비 × 연면적
		환산부지	127.6㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액
		② 대지지분 = 공영주차장 연면적(㎡) ÷ 전체 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡) = 840.0㎡ ÷ 104,472.05㎡ × 22,741.7㎡ = 182.9㎡		

(표 계속)

기준용적률	• 190.0%								
허용용적률	• 230.0%								
가중치	• 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = $209.966 \div 210 = 0.999$ • (2층(7층)일반주거지역 순부담면적 × 190% + 3층일반주거지역 순부담면적 × 210%) ÷ 전체순부담면적 $= (1.60\text{m}^2 \times 190\% + 932.38\text{m}^2 \times 210\%) \div 933.98 = 209.966\%$ ※ 공공시설 등 부지제공 면적(토지 및 대지지분)만 산정하며, 건축물 환산부지 면적은 미산정								
정비계획 용적률 (상한용적률)	• 상한용적률 $= \text{허용용적률1}) + (\text{허용용적률2}) \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지}) + \text{허용용적률2}) \times 0.7 \sim 1.0 \times \alpha(\text{건축물})$ $= 230.0\% + (210\% \times 1.3 \times 0.999 \times 0.0373 + 210\%(0.7 \times 0.0059 + 0.7 \times 0.0122 + 1.0 \times 0.0517)) = 253.68\%$ ※ 허용용적률1) : 사업성 보정계수 2.0 적용한 허용 용적률(230%) ※ 허용용적률2) : 사업성 보정계수 2.0 적용하지 않은 허용 용적률(210%) <table border="1"> <tr> <td>$\alpha(\text{토지})$</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $806.4 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0373$</td></tr> <tr> <td>$\alpha(\text{공영주차장})$</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $127.6 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0059$</td></tr> <tr> <td>$\alpha(\text{공공청사})$</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $264.2 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0122$</td></tr> <tr> <td>$\alpha(\text{임대주택})$</td><td>기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $1,117.2 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0517$</td></tr> </table>	$\alpha(\text{토지})$	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $806.4 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0373$	$\alpha(\text{공영주차장})$	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $127.6 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0059$	$\alpha(\text{공공청사})$	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $264.2 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0122$	$\alpha(\text{임대주택})$	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $1,117.2 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0517$
$\alpha(\text{토지})$	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $806.4 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0373$								
$\alpha(\text{공영주차장})$	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $127.6 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0059$								
$\alpha(\text{공공청사})$	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $264.2 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0122$								
$\alpha(\text{임대주택})$	기부채납 면적 ÷ 기부채납 후 대지면적 = $1,117.2 \div (22,741.7 - 1,115.3) = 0.0517$								
법정상한용적률	• 300.00%이하 (계획용적률 : 271.35%)								

※ 용적률 산정을 위한 공공시설 설치 비용 등은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(’25.02.07.)」을 적용하였으며, 향후 인·허가 절차상 해당시점의 기준가격에 따라 변경될 수 있음.

※ 기부채납된 공공청사 및 주차장은 종량구로 귀속되며 종량구청장이 운영 및 관리함

※ 공공청사(관리청) 지정 내용에 대하여 사업시행인가 전까지 교환계약계획 제출 및 합의서를 작성하도록 사업시행인가 시 조건으로 부여할 예정임

○ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브				비 고
	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	층간소음해소	
신설	8%	5%	4%	3%	20%

※ 허용용적률 인센티브 적용 항목은 통합심의 시 확정

※ 열린단지 : 담장 미설치에 따른 관목 등 식재 불가

○ 재건축 사업 허용용적률 사업성 보정계수 적용

구 분		내 용	비 고
공시지가 보정계수	서울시 공동주택 평균 공시지가	7,274,646원/㎡	-
	대상지 평균 공시지가	3,046,074원/㎡	지목상 도로 제외
	보정계수 산출(최대 2.0)	$7,274,646\text{원}/\text{㎡} \div 3,046,074\text{원}/\text{㎡} = 2.38$	2.0 적용
허용용적률 적용		$190\% + (20\% \times 2.0) = 230\%$	기준용적률 : 190%

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 사업성 보정계수 적용

※ 2024년 공시지가 반영(재공람공고:25.01.)

다. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

1) 공공주택 공급계획

구 분			총 세대수	공공기여 공공주택						법적상한용적률 완화 공공주택					
				소 계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡	50 ~ 60㎡	60 ~ 85㎡	85㎡ 초과	소 계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡	50 ~ 60㎡	60 ~ 85㎡	85㎡ 초과
주택 공급계획	기정	세대수	26	-	-	-	-	-	-	26	-	-	26	-	-
		비율 (%)	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0	-	-	100.0	-	-
	변경	세대수	42	30	-	12	11	7	-	12	-	3	7	2	-
		비율 (%)	100.0	71.4	-	28.6	26.2	16.6	-	28.6	-	7.1	16.6	4.8	-
		공급 유형		장기전세주택 30세대						장기전세주택 12세대					

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 함

※ 공공기여 및 용적률완화로 공급되는 공공주택 중, 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

2) 공공주택(법적상한용적률 완화) 산정 내역

법적상한용적률		• 271.35% 이하			
상한용적률(정비계획용적률)		• 253.68%			
공공주택 (법적 상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• $271.35\% - 253.68\% = 17.67\%$			
	증가 용적률의 50%	• $17.66\% \times 0.5 = 8.83\%$ • $22,741.7\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 8.83\% = 2,008.33\text{㎡}$			
	의무 연면적	• 2,008.33㎡ 이상			
	공공주택 (공공임대/분양)	세대규모	세대수	공급연면적 (㎡)	비 고

	확보계획		전용면적	공급면적			
			45.99㎡	66.06㎡	6	396.34	-
			59.99㎡	86.13㎡	14	1,205.87	
			74.93㎡	102.24㎡	2	204.49	
			84.98㎡	112.91㎡	2	225.82	
			합 계		24	2,032.52	> 2,008.33㎡(의무)
		대입양	45.99㎡	66.06㎡	3	-	「도시 및 주거환경 정비법」 제101조의6 제4항에 따른 공공분양
			59.99㎡	86.13㎡	7		
			74.93㎡	102.24㎡	1		
			84.98㎡	112.91㎡	1		
			소 계		12		
		대입대	45.99㎡	66.06㎡	3	-	「도시 및 주거환경 정비법」 제101조의6 제2항에 따른 공공임대
			59.99㎡	86.13㎡	7		
			74.93㎡	102.24㎡	1		
			84.98㎡	112.91㎡	1		
			소 계		12		

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전 및 재난방지 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전	자연환경	• 질성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소화 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	산사태	• 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면 안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

나. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 계획

구분	내용	비고
수해 (홍수해 등)	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소화 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 개발전과 개발후의 홍수량 및 토사유출량의 증가는 발생하지 않으나, 공원 및 연결녹지 등을 우수침수시설로 설치하여 집중호우로 발생할 수 있는 홍수피해를 줄일 수 있도록 계획 • 현재 설치되어 있는 우수관망의 수리능력검토를 통해 원활한 우수 배재계획을 수립	-
지진	• 대상지는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 없는 것으로 조사되었으나 공동주택 내진설계 의무기준을 준수하여 사업시행인가 완료 전 까지 내진설계 반영 예정	-
교통재해	• 보차분리, 지상부 차량동선의 최소화 및 체계적인 교통체계구상으로 교통사고발생을 최소화 • 재해 시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계를 구축하고 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이 할 수 있도록 계획	-

10. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오름	• 비오름 보전 등급향상	○	• 비오름유형평가등급 - 현재 2,3,4등급 → 목표 4등급	• 녹지공간 확보로 비오름 개선 및 보전가치 상승
	생태 네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 현재 대상지 내 녹지 미분포 • 녹지평가지표1 달성	• 녹지 조성계획 수립 • 식재계획 수립
생활 환경	토지이용	• 종합적인 토지이용계획	○	• 시가화지역 • 정비기반시설 여건 열악	• 주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 공간계획 수립
	토양	• 토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설 미분포 • 토양오염우려기준(1지역) 만족	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리
	지형·지질	• 지형·지질 변동 최소화	○	• 최고 표고 40.0m 최저 표고 34.0m • 98.3%가 10° 미만	• 단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	• 생태면적률 30%	○	• 기존 생태면적률 불량 • 생태면적률 30.01% 확보	• 자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 향상
	수질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 오수 발생	• 가배수로 및 침사지 설치 • 탄천물재생센터로 유입·처리
	바람	• 바람길 확보	○	• 바람환경공간 유형분석 (불투수포장비율 높은 주거지)	• 녹지 및 공공보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보
	열	• 열환경 영향 최소화	○	• 열환경공간 유형분석 (불투수포장비율 높은 5층 이상 주거지)	• 녹지 조성으로 Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소
	대기질· 미세먼지	• 대기오염최소화	○	• 공사 시 비산먼지 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향	• 살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립
	온실가스	• 온실가스 저감	○	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	• 고효율 건설장비 사용 등 • 신·재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 건설폐기물 및 폐유 등 발생	• 관련 규정에 의거 적정 처리 • 전문 처리업체를 통한 위탁처리
	에너지	• 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 과도한 에너지소비 유발 없음	• 신·재생에너지비를 서울특별시 기준 준수
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 설치
	경관	• 스카이라인 보전 등	○	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 조화로운 스카이라인 형성 • 야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	• 휴식·여가공간 최대 확보	○	• 사업대상지 주변 공원 인접	• 주변공원과 연계하여 녹지 조성

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
일 조	• 일조 침해 최소화	○	• 사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	• 건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구
	• 보행자전용 도로계획 수립 등	○	• 인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	• 공공보행통로 계획 등 보행환경 개선
사회 경제	인 구	○	• 주거지 확보로 인구수 증가 예상	• 주변 개발현황 및 정래 발전을 고려한 인구 수용 계획 수립

11. 정비사업의 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수	비 고
기 정	재건축사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	망우1구역 주택재건축 정비사업 조합	• 현황 : 367세대 • 계획 : 420세대 • 증가 : 53세대	-
변 경	공공 재건축사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	망우1구역 공공재건축 정비사업 조합, LH 한국토지주택공사	• 현황 : 269세대 • 계획 : 581세대 • 증가 : 312세대	-

※ 현황 세대수는 정비계획 변경 주민제안 시점(2024.06.) 기준임

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
사업지 북측 : 동원초, 송곡고, 동원중, 영관여중 사업지 남서측 : 금란교회교육관	• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

II. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비율	비고
신설	망우1 지구단위계획구역	망우동 178-1번지 일대	25,109.6	100.0%	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	25,109.6	-	25,109.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	25,109.6	감) 22,741.7	2,367.9	9.4	-
제3종일반주거지역	-	증) 22,741.7	22,741.7	90.6	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	면적(㎡)		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경후		
-	망우동 178-1번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	22,741.7	주택공급 확대 및 쾌적한 주거환경 조성을 위해 공동주택 획지 용도지역 상향

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산 도로	86	망우동 178-1	망우동 178-1	일반 도로	-	중랑구 고시 제2009-43호 (2009.09.30.)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	86	망우동 178-1	망우동 178-1	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	2	12	집산 도로	-	망우동 535-1	망우동 535-1	-	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-
변경	중로	2	A	15	집산 도로	-	망우동 535-1	망우동 535-1	-	-	-	-
기정	소로	1	1	10	국지 도로	232	망우동 537-2	망우동 178-86	일반 도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
변경	소로	2	A	8	국지 도로	86	망우동 537-2	망우동 178-79	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	3	10	국지 도로	132	망우동 535-1	망우동 146-41	일반 도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-
변경	소로	1	B	10	국지 도로	31	망우동 535-1	망우동 146-41	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	A	7	국지 도로	106	망우동 178-79	망우동 178-1	일반 도로	-	-	도로 입체결정
폐지	소로	1	2	10	국지 도로	47	망우동 178-86	망우동 178-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	소로1-A	• 폭원 변경 - B = 12m → 10m - L = 86m → 86m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 폭원 축소
중로3-2	중로2-A	• 폭원 변경 - B = 12m → 15m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 폭원 확폭
소로1-1	소로2-A	• 폭원 및 연장 변경 - B = 10m → 8m - L = 232m → 86m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 폭원 및 연장 축소
소로1-3	소로1-B	• 연장 변경 - L = 132m → 31m	• 토지이용의 효율성 제고 및 차로운영 계획 변경에 따른 도로 연장 축소
-	소로3-A	• 도로 신설 - B = 7m - L = 106m	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 신설(입체결정)
소로1-2	-	• 도로 폐지	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 도로 폐지

○ 도로 입체적 도시계획시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	규 모	비 고
신설	소로 3-A	도로	망우동 178-79번지 일대	길이	106m	-
				폭	7m	
				높이	-1.5m ~ 지상전체	
				면적	905.5㎡	

2) 주차장 결정 조서(신설)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	공영 주차장	망우동 178-83번지 일대	-	증) 840.0	840.0 (수평투영면적)	-	입체적 결정

※ 주차장의 위치는 '제12차 도시계획 수권분과위원회 조건사항'에 따라 정비구역 남측 공공청사와의 연계 배치를 검토하여 건축배치계획 개선(안)에 대한 수권분과위원회 보고 및 통합심의를 통해 확정할 예정임

○ 주차장 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 신설 : 840.0㎡	• 공공청사 이용객 및 인근 주차문제 해소를 위한 공영주차장 계획

○ 주차장 입체적 도시계획시설 결정 조서

구 분	시설명	위 치	구분	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	망우동 178-83번지 일대	수평투영 면적	-	증) 840.0	840.0 (수평투영 면적)	-	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
			높이(층)	-	증) 지하2층	지하2층		

※ 주차장의 위치는 '제12차 도시계획 수권분과위원회 조건사항'에 따라 정비구역 남측 공공청사와의 연계 배치를 검토하여 건축배치계획 개선(안)에 대한 수권분과위원회 보고 및 통합심의를 통해 확정할 예정임

3) 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	공원	소공원	망우동 146-18번지 일대	850.0	감) 850.0	-	서울특별시고시 제2011-215호 (2011.07.28.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 폐지 : 850.0㎡	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역내 소공원 폐지

4) 공공청사 결정 조서(신설)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사	-	망우동 146-41번지 일대	-	증) 1,040.0	1,040.0	-	-

○ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 : 1,040.0㎡	• 효율적인 정비계획 수립을 위해 구역 내 공공청사 신설

○ 건축물 범위 결정 조서

도면표시 번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	공공청사	60% 이하	200% 이하	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구		필지 또는 획지		비고
구분	번호	위치	면적(㎡)	
기정	①	망우동 178-1번지 일대	20,028.9	공동주택 및 부대복리시설
변경	①		22,741.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가 구	용도	비고
신설	허용용도	획지1 ●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	가 구	지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	가 구	용 적 률				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률		
신설	획지1	190% 이하	230% 이하	270% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 230%
							상한용적률 253.68%
							법적상한용적률 271.35%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브				비고
	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	충간소음해소	
신 설	8%	5%	4%	3%	20%

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경경비기본계획」에 따른 사업성 보정계수 적용(2.0)

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납(상한용적률)	공공주택 주택 건설(법정상한용적률)	
신 설	23.68%	17.67%	총 41.35% 완화

다) 높이 계획

구분	가 구	지 역	높이기준	비 고
신설	획지1	제3종일반주거지역	80.0m 이하(25층 이하)	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분		계 획 내 용
건축선	건축한계선	• 보행공간 확보를 위한 건축한계선 3m 계획
전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성

라. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	• 경관적 영향 저감을 위하여 주동간 층수차이를 고려한 합리적 입면 디자인을 적용하고 특히 가로변 배치 주동측벽은 시각적 단조로움이 없도록 고려 • 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지
저층부외관	공동주택	• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	망우로 81길 변	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(6m 이상)	지역권 설정
전면공지	용마산로 118길 변	• 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 조성(3m)	-
	망우로 75길 변	• 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 조성(3m)	-
	망우로 81길 변	• 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 조성(3m)	-

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현행 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오름	• 비오름 보전 등급향상	○	• 비오름유형평가등급 - 현재 2,3,4등급 → 목표 4등급	• 녹지공간 확보로 비오름 개선 및 보전가치 상승
	생 태 네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 현재 대상지 내 녹지 미분포 • 녹지평가지표1 달성	• 녹지 조성계획 수립 • 식재계획 수립
생활 환경	토지이용	• 종합적인 토지이용계획	○	• 시가화지역 • 정비기반시설 여건 열악	• 주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 공간계획 수립
	토 양	• 토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설 미분포 • 토양오염우려기준(1지역) 만족	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리
	지형·지질	• 지형·지질 변동 최소화	○	• 최고 표고 40.0m 최저 표고 34.0m • 98.3%가 10° 미만	• 단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	• 생태면적률 30%	○	• 기존 생태면적률 불량 • 생태면적률 30.01% 확보	• 자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 상 향
	수 질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 오수 발생	• 가배수로 및 침사지 설치 • 탄천물재생센터로 유입·처리
	바 람	• 바람길 확보	○	• 바람환경공간 유형분석 (불투수포장비율 높은 주거지)	• 녹지 및 공공보행통로를 고려한 배치계획 수립으 로 바람길 확보
	열	• 열환경 영향 최소화	○	• 열환경공간 유형분석 (불투수포장비율 높은 5층 이상 주거지)	• 녹지 조성으로 Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소
	대기질· 미세먼지	• 대기오염최소화	○	• 공사 시 비산먼지 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향	• 살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방 안 수립

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	온실가스	• 온실가스 저감	○	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	• 고효율 건설장비 사용 등 • 신·재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 건설폐기물 및 폐유 등 발생	• 관련 규정에 의거 적정 처리 • 전문 처리업체를 통한 위탁처리
	에너지	• 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 과도한 에너지소비 유발 없음	• 신·재생에너지비율 서울특별시 기준 준수
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 설치
	경 관	• 스카이라인 보전 등	○	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 조화로운 스카이라인 형성 • 야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	• 휴식·여가공간 최대 확보	○	• 사업대상지 주변 공원 인접	• 주변공원과 연계하여 녹지 조성
	일 조	• 일조 침해 최소화	○	• 사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등 에 일조영향	• 건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구
사회 경제	보행친화 공간	• 보행자전용 도로계획 수 립 등	○	• 인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	• 공공보행통로 계획 등 보행환경 개선
	인 구	• 인구 고려한 계획수립	○	• 주거지 확보로 인구수 증가 예상	• 주변 개발현황 및 장래 발전을 고려한 인구 수용 계획 수립

3) 주택의 규모별 비율에 관한 계획

구 분	세대수 계획(비율)										
	합 계	분 양		공공주택 (공공기여)		공공주택 (법정상한용적률 완화)					
		세대수	비율	세대수	비율	소 계		공공분양		공공임대	
						세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
소 계	581	527	90.7	30	5.2	24	4.1	12	2.1	12	2.1
전용45㎡	53	35	6.0	12	2.1	6	1.0	3	0.5	3	0.5
전용59㎡	129	104	17.9	11	1.9	14	2.4	7	1.2	7	1.2
전용74㎡	77	72	12.4	3	0.5	2	0.3	1	0.2	1	0.2
전용84㎡	272	266	45.8	4	0.7	2	0.3	1	0.2	1	0.2
전용104㎡	50	50	8.6	-	-	-	-	-	-	-	-

III. 2024년 제12차(‘ 24.11.26.) 도시계획 수권분과위원회 : 수정가결

구 분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제12차 도시 계획 수권 분과 위원회	수정 가결	• 용적률 계획 - 기준 190%, 허용 230%, 상한 253.82%, 법적상한 271.35% • 허용용적률 인센티브 항목 - 공공보행통로(8%), 열린단지 조성(5%), 돌봄시설(4%), 층간소음 해소(3%) • 순부담 : 2,277.46㎡ • 세대수 : 581세대(임대주택 42세대) ※ 기부채납 임대 30세대, 법적상한 소형임대 12세대 • 도시계획시설 : - 공공청사(1,040㎡), - 주차장(840㎡) ※ 조건사항 반영	• 용적률 계획 - 기준 190%, 허용 230%, 상한 253.68%, 법적상한 271.35% • 허용용적률 인센티브 항목 - 공공보행통로(8%), 열린단지 조성(5%), 돌봄시설(4%), 층간소음 해소(3%) • 순부담 : 2,315.44㎡ • 세대수 : 581세대(임대주택 42세대) ※ 기부채납 임대 30세대, 법적상한 소형임대 12세대 • 도시계획시설 : - 공공청사(1,040㎡), - 주차장(840㎡) ※ 조건사항 반영	수정 사항 (반영)
		• 건축배치계획 개선(안)에 대해 위원회 보고	• 건축배치계획 개선(안) 수립 후 정비사업 통합심의위원회 개최 전 수권분과위원회 보고하겠음.	조건 사항 (추후반 영)
		• 단지 내 공영주차장 위치는 남측 공공청사와 연계하여 배치 검토	• 단지 내 공영주차장 위치는 이용 효율성에 대한 검토 후 수권 분과위원회 보고 및 통합심의를 통해 확정하겠음	
		• 남측 도로변 저층(5층) 및 다위형주동 배치계획은 이격거리 등 관련 기준 및 쉼터 확대 등을 통한 거주환경 제고 방안 연계 검토	• 거주환경을 고려한 건축배치계획 개선(안) 수립 후 수권분과위원회 보고 및 통합심의절차를 이행하겠음.	
		• 창의적인 디자인(안) 도출 및 건축기준 완화적응을 위해 통합 심의 신청시 특별건축구역 지정	• 건축배치계획 개선(안) 수립시 창의적인 디자인(안) 및 건축 기준을 완화 적용하여 수권분과위원회 보고 후 통합심의 신청 시 특별건축구역 지정 요청하겠음.	

※ 상한용적률 및 순부담률 면적은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.02.07.)」 적용

IV. 관련도면 : 불임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

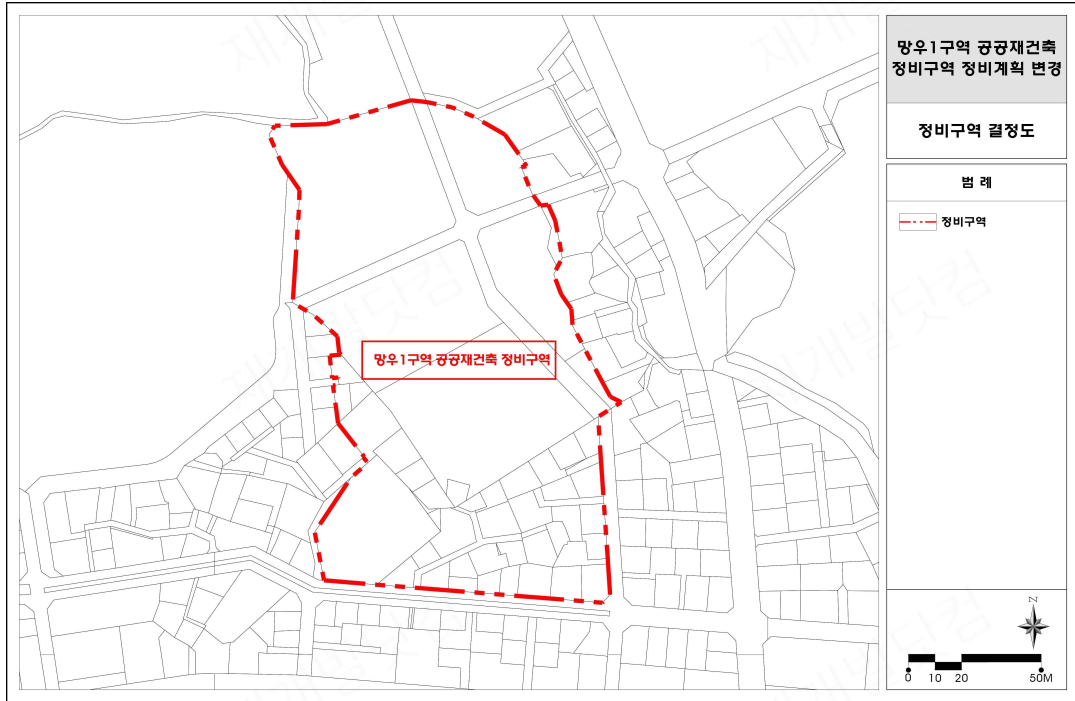
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7139) 및 중랑구청 주거개선과(02-2094-2804)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

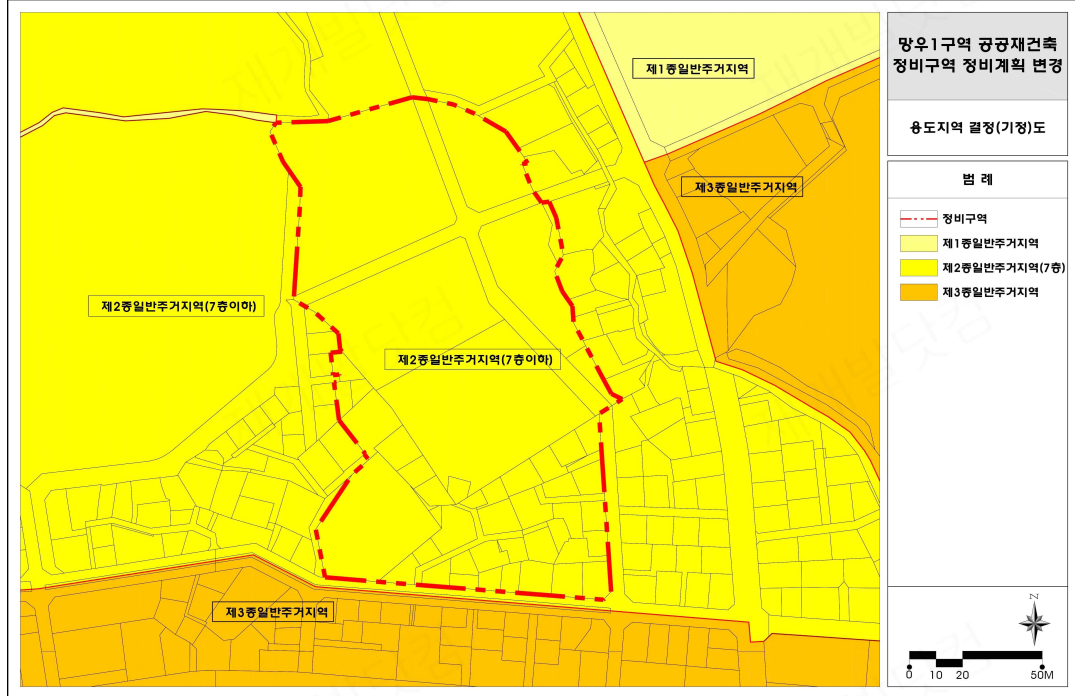
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

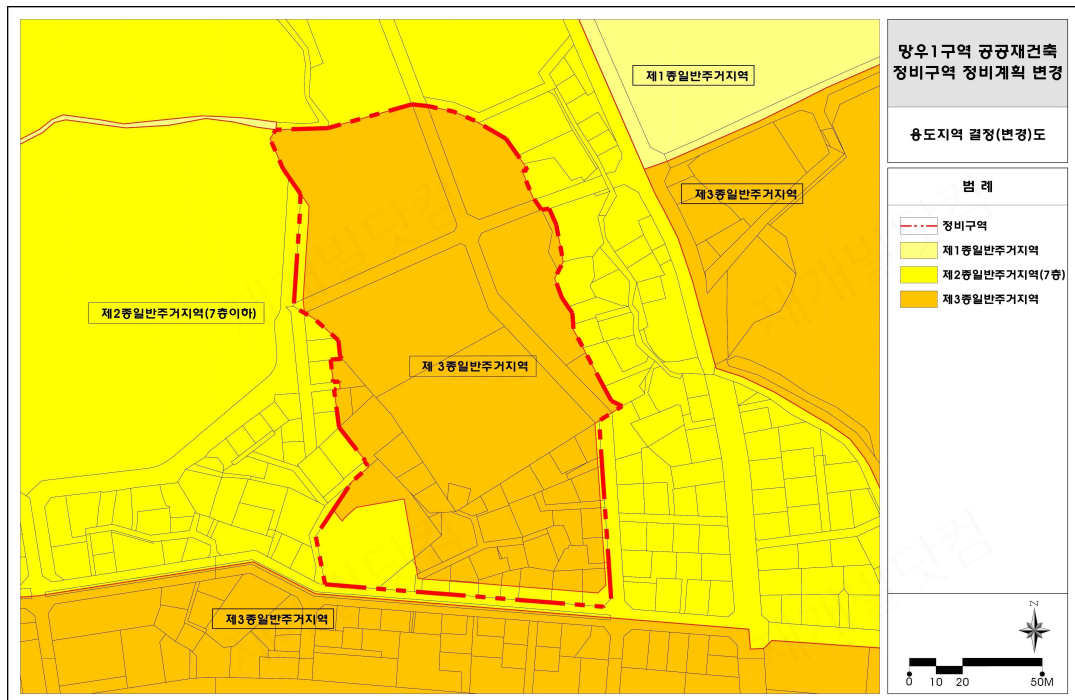
■ 정비구역 결정도



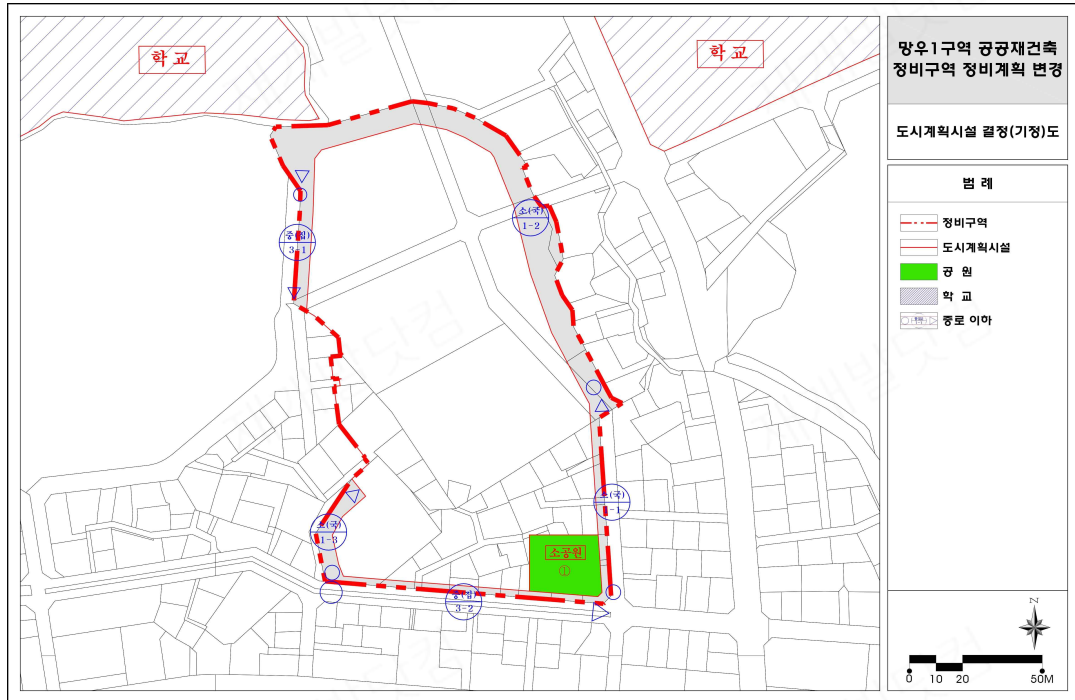
■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



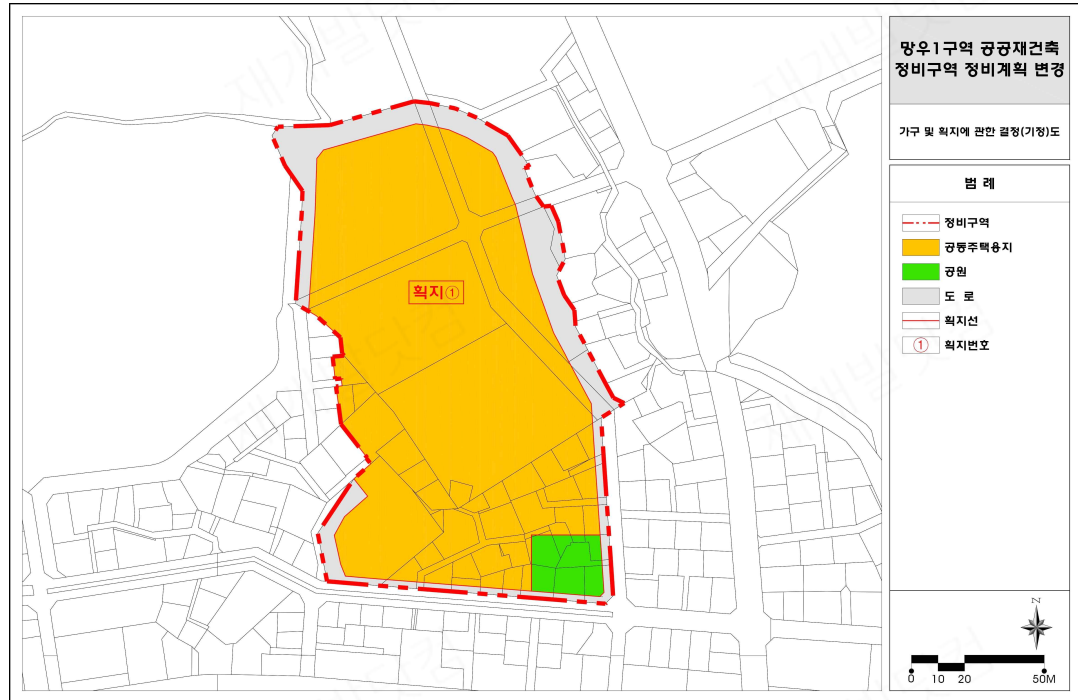
■ 도시계획시설 결정도(기정)



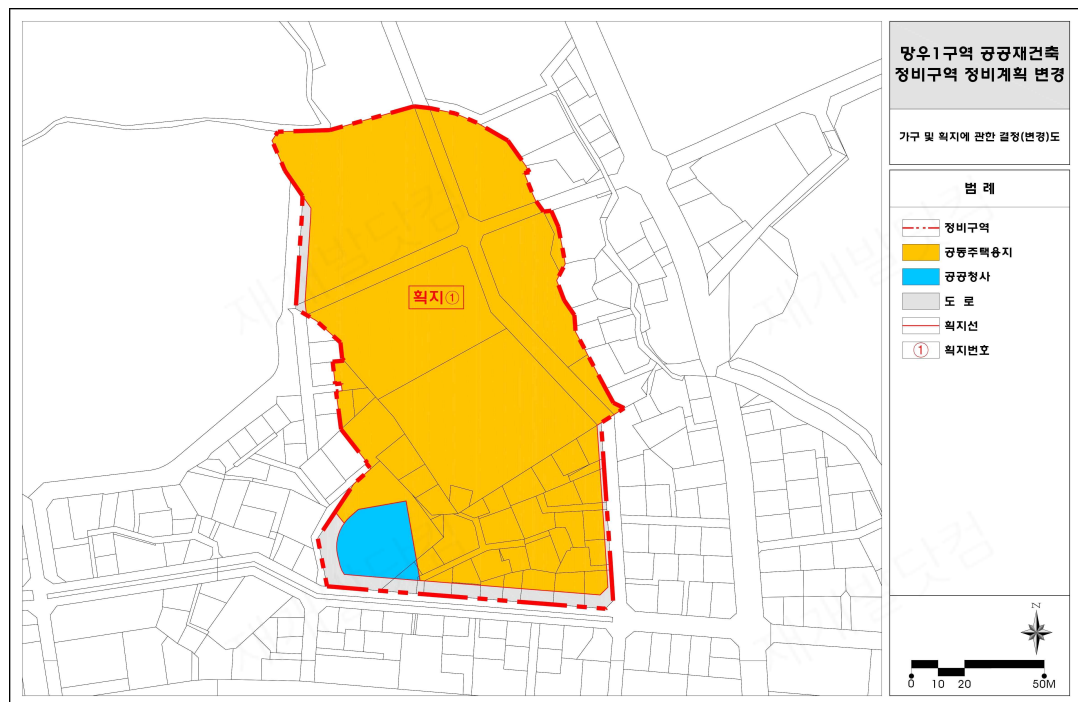
■ 도시계획시설 결정도(변경)



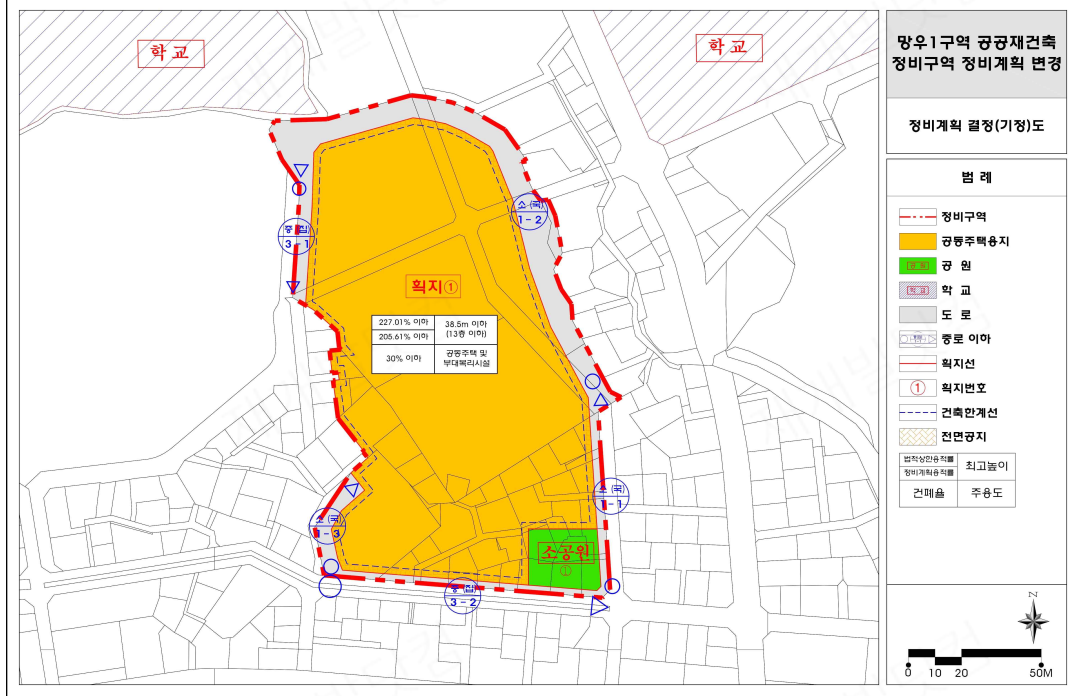
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



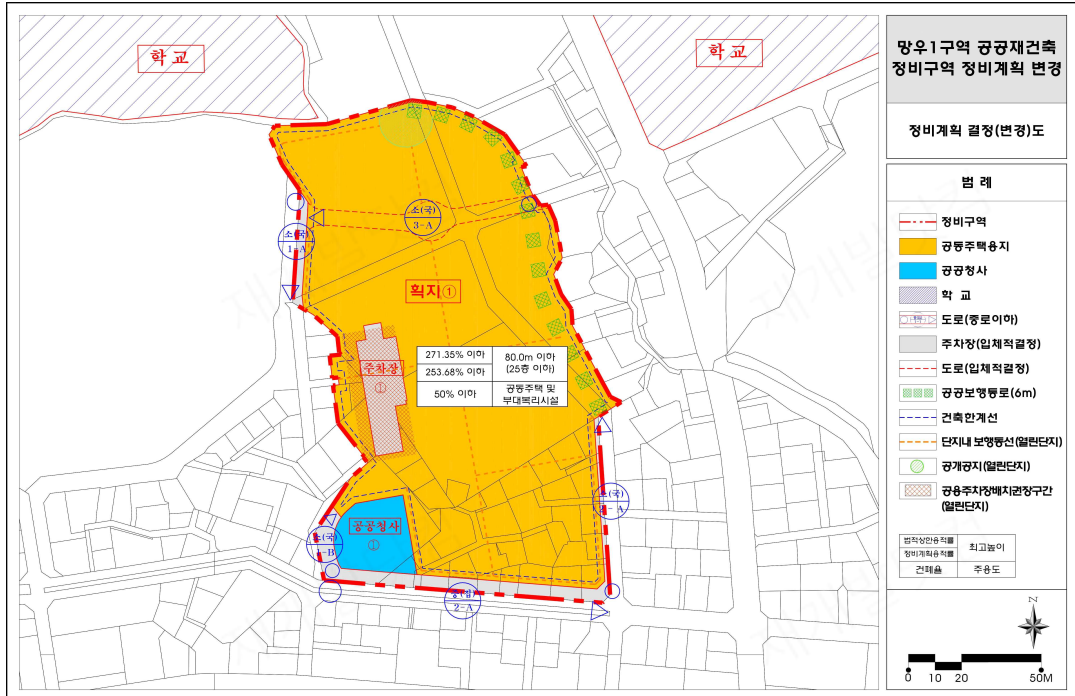
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



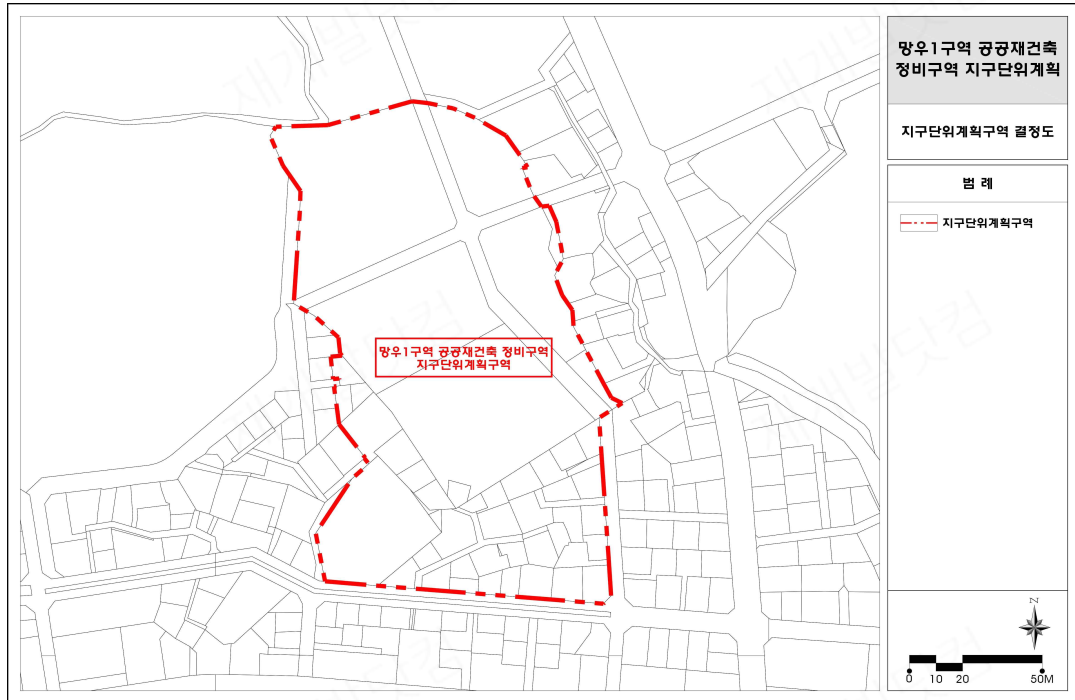
정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도



■ 지구단위계획 결정도

